

## Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 980-5/2021

<b>Předmět ocenění:</b>	<b>Bytová jednotka - byt</b>		
<b>Název nemovité věci:</b>	Jednotka č. 198/4, byt, v bytovém domě Jakubské Předměstí čp. 198 na pozemku p.č. 393, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu čp. 198, na pozemku p.č. 393 a na pozemku p.č. 394, to vše v k.ú. Jaroměř obce Jaroměř.		
<b>na pozemku parc. č.</b>	<b>s pozemky:</b>	393, 394	
<b>včetně spoluvlastnického podílu:</b>	0 / 1 na společných částech domu a pozemku		
<b>Ostatní stavby:</b>	198/4, LV 3917, k.ú. Jaroměř		
<b>Katastrální území:</b>	Jaroměř	<b>LV č.:</b>	3917, 3446, 5102
<b>Kraj:</b>	Královéhradecký	<b>Okres:</b>	Náchod
<b>Obec:</b>	Jaroměř	<b>Část obce:</b>	
<b>Ulice:</b>	Palackého	<b>Číslo orientační:</b>	<b>PSČ:</b> 55101



<b>Vlastník jednotky:</b>	Iveta Richterová, Palackého 198, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
<b>Vlastník pozemku:</b>	Iveta Richterová, Palackého 198, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Jaroslava Kombercová, Palackého 198, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 4 SJM, Pinkas Roman a Pinkasová Marie, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Roman Pinkas, Palackého 198, 55101 Jaroměř Marie Pinkasová, Palackého 198, 55101 Jaroměř Iveta Richterová, Palackého 198, 55101 Jaroměř, spoluvlastnický podíl: 1 / 4

### OBJEDNATEL

<b>Adresa:</b>	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8
----------------	------------------------------------------------------------

### ZHOTOVITEL

<b>Adresa:</b>	<b>ZUOM, a.s.</b> Chelčického 686, 533 51 Pardubice	<b>IČ:</b> 02777339
<b>Telefon:</b>	735038308	<b>DIČ:</b> CZ02777339
<b>e-mail:</b>	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** Pro účely veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 700 000,- Kč</b>
<b>z toho jednotka č. 198/4 vč. podílu na spol. částech domu čp. 198 a pozemku p.č. 393</b>	<b>1 520 000,- Kč</b>
<b>z toho podíl 1/4 na pozemku p.č. 394</b>	<b>180 000,- Kč</b>

Datum místního šetření: **8.1.2021**  
Počet stran: 25 stran včetně příloh

Stav ke dni : **8.1.2021**

V Pardubicích dne 11.1.2021

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

## **1. ÚVOD**

### **ZNALECKÝ ÚKOL** (stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí.

### **MÍSTNÍ ŠETŘENÍ** (fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo dne 8.1.2021. Znalci nebyla umožněna prohlídka bytu.

### **URČENÍ OBVYKLÉ CENY** (Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

### DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (definování oceňovacích metod)
-----------------------------------------------------------

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Královéhradecký	Obec, část obce: Jaroměř,	Počet obyvatel: 12 433
KÚ: Jaroměř	Ulice: Palackého	Číslo popisné:

Bytová jednotka	stávající stav
Dispozice jednotky:	2+1
Podlaží:	2. NP
Orientace:	SZ
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Podlahová plocha:	80,70 m <sup>2</sup>
Započítatelná plocha:	80,70 m <sup>2</sup>
Garáž v objektu (počet stání):	ne
Stáří / další životnost:	101
Opotřebení celkové:	50,00 %
Rozestavěnost:	100,00 %
Technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> soc. zařízení <input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna

Budova	
Počet podlaží PP / NP	0 / 2
Počet bytových / nebytových jednotek	4 / 0
Výtah	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	393, 394
Celková výměra pozemku:	1 331 m <sup>2</sup>
Energetický průkaz stavby:	
Technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace

#### Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Jaroměř se nachází v jihovýchodní části okresu Náchod, ve vzdálenosti cca 22 km od okresního města. Spojení s okolím po státních silnicích ve směru na Hradec Králové (23 km), Dvůr Králové nad Labem (15 km) a Třebechovice po Orebem (22 km). Úplná občanská vybavenost sestává z MÚ, orgánů státní správy, školek, ZŠ, střední školy, pošty, zdravotnických zařízení, několika hotelů, pohostinství a úplné obchodní sítě.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na severovýchodním okraji zastavěného území obce, v místní části Jakubské Předměstí, v soustředěné zástavbě domů, nalevo u silnice ve směru na Náchod. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

#### Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř

**Celkový popis nemovité věci** (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

**Popis nemovitosti je ovlivněn skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytu a klient ohledně informací o bytu nespolečně pracoval.**

Jedná se o zděný bytový dům o dvou nadzemních podlažích a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP.

Bytový dům je postaven na betonových základových pasech s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina osinkocementových šablon, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky vápenocementová, schodiště betonové, okna plastová s izolačním dvojsklem, elektroinstalace světlá i motorová, rozvod studené a teplé vody, kanalizace od zařizovacích předmětů.

Podle použitých konstrukcí pochází dům z 20-tých let minulého století. Je prováděna nezbytně nutná údržba, na domě se výrazně negativně projevují stopy zemní vlhkosti.

V dalších výpočtech předpokládám, že oceňovaný byt je v běžném materiálovém standardu, s běžnou údržbou.

K bytu patří podíl na pozemku p.č. 394, který je rozdělen na zahrádky a dřevník na dvoře.

#### Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce jednotky:  celková  dílčí  sociální zařízení  kuchyňská linka  podlahy  okna  dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 2

Počet bytových/nebytových jednotek: 4 / 0

#### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon

Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 4120/4, 4120/1

Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

#### Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
4120/4	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Jaroměř
4120/1	ostatní plocha - silnice	Ředitelství silnic a dálnic ČR

#### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele





část obce Jakubské Předměstí	Bytový dům	č.p. 198	na pozemku p.č. 393	NE
<b>Pozemky</b>				
393	Pozemková parcela	Parcela KN	517 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 5102</b>				
Kraj:	CZ052 Královéhradecký	Okres:	CZ0523 Náchod	
Obec:	574121 Jaroměř	Katastrální území:	657336 Jaroměř	
Ulice:	Palackého	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO	RČ: 595331/0000	Jaroslava Komercová	Palackého 198, 55101 Jaroměř	1 / 4
SJM	Pinkas Roman a Pinkasová Marie		Palackého 198, 55101 Jaroměř	1 / 2
		Roman Pinkas	Palackého 198, 55101 Jaroměř	
		Marie Pinkasová	Palackého 198, 55101 Jaroměř	
FO	RČ: 755702/3243	Iveta Richterová	Palackého 198, 55101 Jaroměř	1 / 4
<b>Pozemky</b>				
394	Pozemková parcela	Parcela KN	814 m <sup>2</sup>	zahradka

## 4. VÝPOČTY

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

##### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
byt	byt	80,70 m <sup>2</sup>	1,00	80,70 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>80,70 m<sup>2</sup></b>		<b>80,70 m<sup>2</sup></b>

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	80,70
Započítatelná plocha	[m <sup>2</sup> ]	80,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 856 100
Stáří	roků	101
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>928 050</b>

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinaté a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 393 je částečně zastavěn stavbou bytového domu. Nezastavěná část tvoří přístup a nádvoří. Pozemek p.č. 394 je zahrada za domem. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

##### Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	393	517	8 070 / 26 097
zahradka	394	814	1 / 4
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 331</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>					Lokalita / Fotografie	
	Započitatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
Byt Jaroměř						Jaroměř - Pražské Předměstí, ul. Královédvorská	
<p>Byt ve zděném bytovém domě, OV, 1+1, ve 2. NP, po částečné rekonstrukci - oprava omítek, plastová okna, SDK podhledy s bodovými světly. Jinak vše v původním, udržovaném stavu. Vytápění ústřední teplovodní dálkovým rozvodem.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pozemek pouze pod stavbou - koeficient 1,10;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,8; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,8; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - pozemek pouze pod stavbou 1,1;</p>							
zděný bytový dům	39,00	2. NP / 2	1+1	1 500 000	38 462	0,60	23 077
Byt Jaroměř						Jaroměř - Pražské Předměstí, ul. Svat. Čecha	
<p>Byt ve zděném bytovém domě, 3+1, v 1. NP, společná zahrada. Byt je po celkové rekonstrukci.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Velikost objektu - větší - hůře prodejny 1,15; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,9; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85;</p>							
zděný bytový dům	125,00	1. NP / 2	3+1	3 100 000	24 800	0,79	19 592
Byt Jaroměř						Jaroměř - Pražské Předměstí, ul. Máchova	
<p>Byt ve zděném bytovém domě, 3+1, nachází se ve 3. NP. Byt je po rekonstrukci. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, pokoj, obývací pokoj, balkón, ložnice, koupelna a WC. K bytové jednotce patří 2x sklep. Vytápění je etážové s plynovým kotlem.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pozemek pouze pod stavbou - koeficient 1,10;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,9; Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení 0,95; Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,85; Vliv pozemku - pozemek pouze pod stavbou 1,1;</p>							
zděný bytový dům	71,00	3. NP / 3	3+1	2 057 000	28 972	0,80	23 178
Variační koeficient před úpravami:			18,59 %	Variační koeficient po úpravách:			7,60 %
Započitatelná plocha:		80,70 m <sup>2</sup>					
<b>Stanovená jednotková cena:</b>				<b>21 900 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>		<b>1 767 330 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve městě s velmi dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dosažitelností krajského města Hradce Králové.

Jedná se o zděný bytový dům v okrajové části města.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut, nabídka srovnatelných nemovitostí mírně převyšuje poptávku.

Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Ceny stavebních pozemků se v širším okolí pohybují v rozpětí od 1.800,- do 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>. V případě pozemku p.č. 394 se jedná o pozemek, který je územním plánem určen k zastavění, avšak v současné době není napojen na potřebné inženýrské sítě a přístup je přes pozemky jiných vlastníků (teoreticky bez ošetření věcným břemenem). S ohledem na skutečnost, že náklady na vybudování inženýrských sítí lze kalkulovat 700,- až 900,- Kč/m<sup>2</sup> a s ohledem na již zmíněný problematický přístup přepokládám hodnotu pozemku p.č. 394 ve výši 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Za podíl o velikosti 1/4 tedy **180.000,- Kč**.

**Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že znalci nebyla umožněna prohlídka bytu, ani mu nebyly poskytnuty informace o standardu vybavení**

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	<b>Současný stav</b>
Porovnávací hodnota	1 767 330 Kč
Výnosová hodnota	neurčena
Věcná hodnota	928 050 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 700 000 Kč</b>
- z toho byt vč. podílu na spol. část.	<b>1 520 000 Kč</b>
- z toho podíl 1/4 na p.č. 394	<b>180 000 Kč</b>

Slovy: jedenmilionsedmsettisícKč

V Pardubicích dne:11.1.2021

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 980-5/2021 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3917 ze dne 30.8.2020.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5102 ze dne 30.8.2020.	4
Kopie katastrální mapy.	4
Fotodokumentace nemovité věci.	2

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 20:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 3917

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí, 55101 Jaroměř	755702/3243	

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
198/4	byt		byt.z.	8070/26097

**Vymezeno v:**

Budova	Jakubské Předměstí, č.p. 198, byt.dům, LV 3446			
	na parcele	393, LV 3446		
Parcela	393	zastavěná plocha a nádvoří		517m2

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

**Typ vztahu**

**o Zástavní právo smluvní**

na veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné dluhy ze smlouvy o meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.0913022-0-01, vzniklé do 26.5.2049, do výše 2.400.000,-Kč

**Oprávnění pro**

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

**Povinnost k**

Jednotka: 198/4

**Listina** Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 0913022001/1 ze dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 11:12:40. Zápis proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Náchod

V-3888/2014-605

Pořadí k 04.06.2014 11:12

**Související zápisy**

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

**Listina** Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 0913022001/1 ze dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 11:12:40. Zápis proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Náchod

V-3888/2014-605

**Související zápisy**

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

**Listina** Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 0913022001/1 ze dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 11:12:40. Zápis proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Náchod

V-3888/2014-605

**o Zákaz zatížení**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.*

*strana 1*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 20:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 3917  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

**věcným břemenem po dobu trvání zástavního práva**

*Oprávnění pro*

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

*Povinnost k*

Jednotka: 198/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 0913022001/1  
ze dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 11:12:40. Zápis  
proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Náchod

V-3888/2014-605

Pořadí k 04.06.2014 11:12

---

**D Poznámky a další obdobné údaje**

*Typ vztahu*

---

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy**

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. 111 EX 1976/18-11 ze dne  
16.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2018 18:15:07. Zápis proveden  
dne 18.10.2018; uloženo na prac. Svitavy

Z-4698/2018-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 198/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-  
1976/2018 -15 ze dne 16.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2018  
18:19:51. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Náchod

Z-3853/2018-605

**o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2  
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KS v Hradci Králové 33 INS-30545/2019 -A-11 ze dne  
08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 10:20:13. Zápis proveden  
dne 14.04.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-1362/2020-605

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2  
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KS v Hradci Králové 33 INS-30545/2019 -A-11 ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 20:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 3917  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 10:20:13. Zápis  
proveden dne 14.04.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-1362/2020-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2014 10:40:18.  
Zápis proveden dne 09.07.2014.

V-4161/2014-605

Pro: Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí, 55101  
Jaroměř

RČ/IČO: 755702/3243

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném  
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými  
prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.08.2020 20:45:08

Podpis, razítko:

Řízení PŮ: .....





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 21:35:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 5102  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

**věcným břemenem po dobu trvání zástavního práva, k 1/4 nemovitosti**

*Oprávnění pro*

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243  
Parcela: 394

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 0913022001/1  
ze dne 04.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2014 11:12:40. Zápis  
proveden dne 01.07.2014; uloženo na prac. Náchod

V-3888/2014-605

Pořadí k 13.06.2014 10:40

**o Zástavní právo smluvní**

- na všechny peněžité dluhy ze smlouvy o meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření  
č.0980744-7-01 vzniklé do 20.2.2050 do výše 1.480.000,-Kč, k 1/4 nemovitosti

*Oprávnění pro*

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

*Povinnost k*

Kombercová Jaroslava, Palackého 198, Jakubské  
Předměstí, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 595331/0000  
Parcela: 394

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0980744701/1 ze dne  
27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 13:46:55. Zápis proveden  
dne 15.04.2015; uloženo na prac. Náchod

V-1692/2015-605

Pořadí k 23.03.2015 15:48

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0980744701/1 ze dne  
27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 13:46:55. Zápis  
proveden dne 15.04.2015; uloženo na prac. Náchod

V-1692/2015-605

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0980744701/1 ze dne  
27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 13:46:55. Zápis  
proveden dne 15.04.2015; uloženo na prac. Náchod

V-1692/2015-605

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy**

*Povinnost k*

**Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 21:35:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 5102  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. 111 EX 1976/18-11 ze dne 16.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2018 18:15:07. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Svitavy

Z-4698/2018-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/4 nemovitosti**

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243  
Parcela: 394

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-1976/2018 -15 ze dne 16.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2018 18:19:51. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Náchod

Z-3853/2018-605

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KS v Hradci Králové 33 INS-30545/2019 -A-11 ze dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 10:20:13. Zápis proveden dne 14.04.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-1362/2020-605

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí,  
55101 Jaroměř, RČ/IČO: 755702/3243

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KS v Hradci Králové 33 INS-30545/2019 -A-11 ze dne 08.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 10:20:13. Zápis proveden dne 14.04.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-1362/2020-605

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2006.

V-4539/2006-605

Pro: Pinkas Roman a Pinkasová Marie, Palackého 198, Jakubské  
Předměstí, 55101 Jaroměř

RČ/IČO: 740118/3229  
745113/3184

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2020 21:35:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 5102  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 12.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2014 10:40:18.  
Zápis proveden dne 09.07.2014.

V-4161/2014-605

Pro: Richterová Iveta, Palackého 198, Jakubské Předměstí, 55101  
Jaroměř

RČ/IČO: 755702/3243

- o Smlouva kupní ze dne 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 15:48:46.  
Zápis proveden dne 15.04.2015.

V-2355/2015-605

Pro: Kombercová Jaroslava, Palackého 198, Jakubské Předměstí, 55101  
Jaroměř

RČ/IČO: 595331/0000

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
394	32212	814

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.08.2020 21:46:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....













